



INSTRUCTIVO

BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 70294
Zaragoza N° 1000, Col. Centro,
Monterrey, Nuevo León
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-002/2023 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés. -----

V I S T O : El expediente administrativo número F-002/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 27-veintisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés, presentada por la [REDACTED] **Apoderado Legal de la persona moral denominada Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, Fideicomiso 70294;** mediante el cual solicita la autorización de la **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **ALBORAN (antes Valtia)**, relativo a la superficie de **134,854.110 metros cuadrados**, que forma parte de una superficie de mayor extensión de 912,281.992 metros cuadrados, del predio identificado con el expediente catastral **81-000-015** colindante al Sur del Fraccionamiento Cumbres San Agustín 2º Sector, 6ª Etapa, al Sureste del Fraccionamiento Cumbres Allegro y a la Av. Cumbres San Agustín, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO:

PRIMERO.- El solicitante en fecha 27-veintisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización de la **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **ALBORAN (antes Valtia)**, relativo a la superficie de **134,854.110 metros cuadrados**, que forma parte de una superficie de mayor extensión de 912,281.992 metros cuadrados, del predio identificado con el expediente catastral **81-000-015** colindante a al Sur del Fraccionamiento Cumbres San Agustín 2º Sector, 6ª Etapa, al Sureste del Fraccionamiento Cumbres Allegro y a la Av. Cumbres San Agustín, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **F-002/2023**.

SEGUNDO. - Que en relación al proyecto que nos ocupa, esta Secretaria ha otorgado las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 02-dos de octubre de 2008-dos mil ocho, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo Nº **FYL-111/2008**, bajo el oficio Nº 3090/2008/SEDUE, informó que es factible desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional de urbanización inmediata, el cual se denominará Cumbres San Agustín 3º sector, fijando los lineamientos generales de diseño urbano, respecto de una superficie de 1,281,702.67 metros cuadrados, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral 81-000-005 y 81-000-015.
- b) En fecha 27-veintisiete de febrero de 2009-dos mil nueve, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo Nº **PU-133/2008**, bajo el oficio Nº 694/2009/SEDUE aprobó el Proyecto Urbanístico para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata el cual se denominará CUMBRES



SAN AGUSTIN 3er SECTOR; relativo a la superficie neta a desarrollar de 167,490.50 metros cuadrados, que forma parte de una superficie de mayor extensión de 1,281,702.67 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Polígono (81-000-005):	362,014.08	metros cuadrados
Área Polígono (81-000-015):	919,688.59	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	1,281,702.67	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	1,114,212.17	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	167,490.50	metros cuadrados
Área Vial:	102,258.91	metros cuadrados
Área Urbanizable:	65,231.59	metros cuadrados
Área Municipal:	11,507.48	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Agua y Drenaje:	520.73	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	11,510.34	metros cuadrados
Área Vendible:	41,693.04	metros cuadrados
Área Habitacional:	41,693.04	metros cuadrados
No. Lotes Habitacionales:	295	
Total de Lotes:	295	

- c) En fecha 27-veintisiete de febrero de 2009-dos mil nueve, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° V-229/2008, bajo el oficio N° 691/2009/SEDUE otorgó la Autorización de Ventas de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual constará de 209-doscientos nueve lotes unifamiliares el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN SEGUNDO SECTOR SEXTA ETAPA, relativo a una superficie neta a desarrollar de 64,331.89 metros cuadrados y que forma parte de una superficie de mayor extensión de 150,748.29 metros cuadrados, predio identificado bajo expediente catastral 81-000-075; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área a Desarrollar:	64,331.89	Metros cuadrados
Área Vial:	22,839.12	metros cuadrados
Área Urbanizable:	41,492.77	metros cuadrados
Área Municipal:	10,203.97	metros cuadrados
Derechos de Paso Agua y Drenaje:	147.58	metros cuadrados
Derecho de Paso Peatonal:	280.00	metros cuadrados
Transformadores C.F.E.:	17.71	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	2,600.60	metros cuadrados
Área Vendible:	28,242.91	metros cuadrados
Área Habitacional:	28,242.91	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	209	
N° Total de Lotes:	209	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 30-treinta de septiembre del 2009-dos mil nueve, bajo el No. 880, Volumen: 174, Libro: 152, Sección: Fracc Mty; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.



- d) En fecha 18-dieciocho de mayo de 2009-dos mil nueve, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **RAS-046/2009**, bajo el oficio N° 1238/2009/SEDUE aprobó el Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES SAN AGUSTIN TERCER SECTOR, relativo a una superficie neta a desarrollar de 167,490.50 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una superficie de Área Vial de 102,258.91 metros cuadrados.
- e) En fecha 23-veintitrés de diciembre de 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo No. **MUYPE-265/2009**, mediante acuerdo contenido en el oficio No. DTF-004/2009, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, y además, otorgó la autorización del Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual constará de 294-doscientos noventa y cuatro lotes unifamiliares el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR, relativo a una superficie neta a desarrollar de 167,490.50 metros cuadrados y que forma parte de una superficie de mayor extensión de 1,281,702.67 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Polígono (81-000-005):	362,014.08	metros cuadrados
Área Polígono (81-000-015):	919,688.59	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	1,281,702.67	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	1,114,212.17	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	167,490.50	metros cuadrados
Área Vial:	101,814.99	metros cuadrados
Área Urbanizable:	65,675.51	metros cuadrados
Área Municipal:	11,426.32	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Peatonales:	442.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Agua y Drenaje:	414.12	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	11,877.47	metros cuadrados
Área Vendible:	41,515.60	metros cuadrados
Área Habitacional:	41,515.60	metros cuadrados
Total Lotes Habitacionales	294	
Total de Lotes:	294	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del comercio, en fecha 27-veintisiete de enero del 2010-dos mil diez, bajo el No. 198, Volumen: 123, Libro: 8, Sección: IV Resolutivo y Convenios Diversos; así mismo autorizó su realización y otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

- f) En fecha 30-treinta de diciembre de 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo No. **V-266/2009**, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 242/SEDUE/2009, autorizó para que se llevara a cabo la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual constará de 294-doscientos noventa y cuatro lotes unifamiliares el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR, relativo a una superficie neta a desarrollar de 93,143.75 metros cuadrados y que forma parte de una superficie de mayor extensión de 362,014.08 metros cuadrados, predio identificado bajo expediente catastral 81-000-005; quedando con la distribución de áreas siguiente:



Área Polígono (81-000-005):	362,014.08	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	93,143.75	metros cuadrados
Área Fuera de Tramite 1-A:	268,870.33	metros cuadrados
Área Vial:	36,207.08	metros cuadrados
Área Urbanizable:	56,936.67	metros cuadrados
Área Municipal:	11,426.32	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Peatonales:	442.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Agua y Drenaje:	441.12	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	3,111.63	metros cuadrados
Área Vendible:	41,515.60	metros cuadrados
Área Habitacional:	41,515.60	metros cuadrados
No. Lotes Habitacionales:	294	
No. Total de Lotes:	294	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 29-veintinueve de septiembre del 2010-dos mil diez, bajo el No. 904, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fraccionamientos Monterrey; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

- g) En fecha 01-primer día del mes de febrero del 2011-dos mil once, bajo el expediente administrativo **No. S-010/2011**, de fecha 01-primer día del mes de febrero del 2011-dos mil once, aprobó la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 268,870.33 metros cuadrados (Área Fuera de Trámite-1A), identificado bajo el expediente catastral número 81-000-005 para quedar como sigue:

Polígono 1Ac:	267,800.35	metros cuadrados
Polígono 1B:	1,069.98	metros cuadrados
Polígono Total:	268,870.33	metros cuadrados

Cuyo plano quedó inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado Nuevo León (antes Registro Público de la Propiedad y del Comercio) bajo el No. 2936, Volumen: 105, Libro: 59, Sección: Auxiliar, Unidad: Monterrey N.L., en fecha 30-treinta de junio del 2011-dos mil once

- h) En fecha 27-veintisiete de mayo de 2013-dos mil trece, bajo el expediente administrativo **No. F-016/2013**, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 459/2013/DIFR/SEDUE, autorizó para que se llevara a cabo la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual constará de 208-doscientos ocho lotes habitacionales unifamiliares y 01-un lote comercial, denominado CUMBRES SAN AGUSTIN PRIVADA ITALIANA Y PRIVADA FRANCESA; relativo a la superficie solicitada de 71,859.370 metros cuadrados; la cual resulta de la suma de 02-dos predios, los cuales se indican a continuación: 1.- Polígono B1: con superficie de 71,307.77 metros cuadrados (la cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 267,800.35 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-005; 2.- Área Fuera de Trámite (futura área vial) con superficie de 551.60 metros cuadrados, (la cual se tomará una superficie de 539.97 metros cuadrados para área vial y 11.63 metros cuadrados dentro del área vendible; dicha área se encuentra ubicada dentro del fraccionamiento Cumbres San Agustín 2° Sector 6° Etapa,



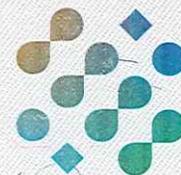
inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el No. 880, Volumen: 174, Libro: 152, Sección: Fraccionamientos Monterrey; de fecha 20-veinte de septiembre del 2009-dos mil nueve), identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-075 cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguientes:

Área a Desarrollar:	71,859.370	metros cuadrados
Área Vial:	29,194.577	metros cuadrados
Área Urbanizable:	42,664.793	metros cuadrados
Área Derechos de Paso Pluvial:	1,413.544	metros cuadrados
Área Municipal Total:	5,822.060	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto (Fracc. Cumbres San Agustín Priv. Italiana y Priv. Francesa):	3,712.205	metros cuadrados
Área Municipal excedente para esta Etapa (Cumbres San Agustín 3° Sector):	2,109.855	metros cuadrados
Área Vendible:	37,539.044	metros cuadrados
Área Habitacional:	31,943.294	metros cuadrados
Área Comercial:	5,595.750	metros cuadrados
No. Total de Lotes:	209	
No. Lotes Habitacionales:	208	
No. Lotes Comerciales:	001	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 29-veintinueve de octubre del 2013-dos mil trece, bajo el No. 970, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fraccionamientos Monterrey; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

- i) En fecha 27-veintisiete de enero de 2015-dos mil quince, bajo el expediente administrativo No. F-064/2014, mediante acuerdo contenido en el Oficio No. 1064/2015/DIFR/SEDUE, aprueba el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR; relativo a la superficie solicitada de 196,683.360 metros cuadrados, cuyo cuadro de áreas quedo de la siguiente manera:

Área Total Solicitada:	196,683.360	metros cuadrados
Av. Cumbres de San Agustín incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	16,380.647	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación (Polígono 1Ae-3):	1,234.288	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	175,266.699	metros cuadrados
Área Vial:	41,943.258	metros cuadrados
Área Urbanizable:	133,323.441	metros cuadrados
Derecho de Paso:	367.245	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	21,091.247	metros cuadrados
Área Vendible:	111,864.949	metros cuadrados
Área Multifamiliar:	46,746.900	metros cuadrados



Área Habitacional:	64,454.194	metros cuadrados
Área Comercial:	663.855	metros cuadrados
No. Total de Lotes:	461	Lotes
Lotes Habitacionales:	459	Lote
Lotes Comerciales:	001	Lote
Lotes Multifamiliares:	001	Lote
No. Total de Viviendas:	926	Viviendas
No. de Viviendas Unifamiliares	459	Viviendas
No. de Viviendas Multifamiliares:	467	Viviendas

- j) En fecha 26-veintiséis de marzo de 2015-dos mil quince, bajo el expediente administrativo N° F-006/2015, mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 1371/2014/DIFR/SEDUE, de aprobó el Proyecto de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar - Multifamiliar con Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR; relativo a la superficie neta a desarrollar de 175,266.699 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene una superficie de área vial de 41,943.258 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-005.
- k) En fecha 28-veintiocho de octubre de 2015-dos mil quince, bajo el expediente administrativo N° F-088/2015, mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 1936/2015/DIFR/SEDUE, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en reducir el área vendible y municipal e incrementar el área vial por la ubicación de transformadores; para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR; relativo a la superficie solicitada de 175,266.699 metros cuadrados, la cual forma parte de una superficie de mayor extensión de 196,683.360 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-005; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	196,683.360	metros cuadrados
Av. Cumbres San Agustín incluida en Fracc.		
Cumbres San Agustín 3er Sector:	16,380.647	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial incluida en Fracc.		
Cumbres San Agustín 3er Sector:	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación (Pol.1Ae-3):	1,234.288	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	175,266.699	metros cuadrados
Área Vial:	41,988.63	metros cuadrados
Área Urbanizable:	133,278.07	metros cuadrados
Derecho de Paso:	367.245	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	21,079.996	metros cuadrados
Área Vendible:	111,830.817	metros cuadrados
Área Multifamiliar:	46,746.900	metros cuadrados
Área Habitacional:	64,420.062	metros cuadrados
Área Comercial:	663.855	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	461	
N° Lotes Habitacionales:	459	
N° Lotes Comerciales:	001	
N° Lotes Multifamiliares:	001	
N° Total de Viviendas:	926	
N° de Viviendas Unifamiliares:	459	
N° de Viviendas Multifamiliares:	467	



- l) En fecha 04-cuatro de febrero del 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo No. **F-111/2015**, mediante acuerdo contenido en el Oficio No. 520/SEDUE/2016, aprueba el Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR 1° ETAPA; relativo a la superficie solicitada de 119,626.150 metros cuadrados, (polígono derivado de la superficie de mayor extensión de 196,683.360 metros cuadrados), cuyo cuadro de áreas quedo de la siguiente manera:

Área Total solicitada (1Ae):	196,683.360	metros cuadrados
Av. Cumbres San Agustín incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	16,380.647	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite (Pol.1Ae-3):	1,234.288	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite Pol.-2 A (Etapa 2):	54,976.694	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite (CO-1):	663.855	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	119,626.150	metros cuadrados
Área Vial:	41,988.641	metros cuadrados
Área Urbanizable:	77,637.509	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	367.245	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	12,850.202	metros cuadrados
Área Vendible:	64,420.062	metros cuadrados
Área Habitacional:	64,420.062	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	459	
N° Total de Lotes:	459	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 17-dieciséis de febrero del 2016-dos mil dieciséis, bajo el No. 646, Volumen: 137, Libro: 26, Sección: Resoluciones y Convenios Diversos; así mismo se autorizó su realización y otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

- m) En fecha 11-once de marzo del 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo No. **F-134/2015**, mediante acuerdo contenido en el Oficio No. 926/SEDUE/2016, otorgó la Autorización de Ventas de los lotes de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR 1° ETAPA SECCION "A", el cual constará de 227-doscientos veintisiete lotes habitacionales unifamiliares; relativo a la superficie solicitada de 72,246.028 metros cuadrados, la cual forma parte de un predio con superficie de 196,683.36 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-005; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Área Total solicitada (1 Ae):	196,683.360	metros cuadrados
Área fuera de tramite POL-02:	124,437.332	metros cuadrados
Área a Desarrollar (P-01):	72,246.028	metros cuadrados
Área Vial:	31,929.789	metros cuadrados
Área Urbanizable:	40,316.239	metros cuadrados



Área Derechos de paso pluvial:	1,983.026	metros cuadrados
Área Municipal Total:	6,350.364	metros cuadrados
Área Vendible:	31,982.849	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	31,982.849	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	227	
N° Total de Lotes:	227	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 18-dieciocho de mayo del 2016-dos mil dieciséis, bajo el No. 22 Volumen: 176, Libro: 2, Sección: Fraccionamientos Monterrey; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

- n) En fecha 17-diecisiete de julio del 2017-dos mil diecisiete, bajo el expediente administrativo N° F-008/2017, mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 5776/2017/DIFR/SEDUE, otorgó la Autorización de Ventas del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR 1ª ETAPA SECCION B**, el cual constara de 232-doscientos treinta y dos lotes habitacionales unifamiliares, para una superficie solicitada de **67,562.475 metros cuadrados**, correspondiente a una mayor extensión de **124,437.332 metros cuadrados**, quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área de Polígono Total:	124,437.332	metros cuadrados
Fuera de tramite:		
Polígono (P-02):	56,211.00	metros cuadrados
Polígono Fuera de Tramite (1 COM):	663.857	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar (P-03):	67,562.475	metros cuadrados
Área Vial:	26,439.479	metros cuadrados
Área Urbanizable:	41,122.996	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	2,185.945	metros cuadrados
Áreas Municipal en Proyecto:	6,499.838	metros cuadrados
Área Municipal - 4a-	4,601.048	metros cuadrados
Área Municipal - 4b-	1,898.790	metros cuadrados
Área Vendible Total:	32,437.213	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	32,437.213	metros cuadrados
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	232	lotes
Total de Lotes:	232	lotes
Área Municipal -4a-	4,601.048	metros cuadrados
Área Municipal -4b-	1,898.790	metros cuadrados
Área Municipal -AM-1-	913.279	metros cuadrados
Área Municipal cedida en csa 4° Sec, 1era Etapa, Sec A, para utilizar en este Sector		
Área Municipal Total:	7,413.117	metros cuadrados

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad



y del Comercio, en fecha 07-siete de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, bajo el No. 9, Volumen: 178, Libro: 2, Sección: Fraccionamientos; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio

- o) En fecha 02-dos de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, bajo el expediente administrativo F-009/2017, mediante acuerdo contenido en el Oficio No. 6831/SEDUE/2017, aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial de urbanización inmediata denominado CUMBRES SAN AGUSTÍN 4º SECTOR 1º ETAPA SECCIÓN "A", relativo a la superficie de 72,909.883 metros cuadrados, que se desprende de una superficie de mayor extensión de 196,683.360 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 81-000-005, quedando con la siguiente distribución de áreas:

Área Total Solicitada:	196,683.360	metros cuadrados
Cumbres San Agustín 4º Sector:		
1er Etapa Sección "B" CSA 4-1b:	67,562.475	metros cuadrados
Área Fuera de Tramite Polígono (P-02-A):	56,211.00	metros cuadrados
Área a Desarrollar (P-01):	72,909.883	metros cuadrados
Área Vial:	31,929.789	metros cuadrados
Área Urbanizable:	40,980.094	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	1,983.026	metros cuadrados
Áreas Municipal Total:	6,350.364	metros cuadrados
Área Vendible:	32,646.704	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	31,982.849	metros cuadrados
Área Vendible Comercial:	663.855	metros cuadrados
Lotes Comerciales:	001	
Lotes Habitacionales Unifamiliares	227	
Total de Lotes	228	

- p) En fecha 16-dieciséis de mayo del 2019-dos mil diecinueve, bajo el expediente administrativo F-050/2018, mediante acuerdo contenido en el Oficio No. 10486/SEDUE/2019, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en disminuir el número de viviendas autorizado en el lote multifamiliar, el aumento de la superficie de área vendible y el ajuste del área municipal requerida; para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTÍN 4º SECTOR; relativo a la superficie solicitada de 175,266.699 metros cuadrados, la cual forma parte de una superficie de mayor extensión de 196,683.360 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-005; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	196,683.360	metros cuadrados
Av. Cumbres San Agustín incluida en Fracc.		
Cumbres San Agustín 3er Sector:	16,380.647	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial incluida en Fracc.		
Cumbres San Agustín 3er Sector:	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación (Pol.1Ae-3):	1,234.288	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	175,266.699	metros cuadrados
Área Vial:	41,977.390	metros cuadrados



Área Urbanizable:	133,289.309	metros cuadrados
Derecho de Paso:	367.245	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	12,850.203	metros cuadrados
Área Vendible:	120,060.611	metros cuadrados
Área Multifamiliar:	54,976.694	metros cuadrados
Área Unifamiliar:	64,420.062	metros cuadrados
Área Comercial:	663.855	metros cuadrados
Total de Lotes:	461 Lotes	
Lotes Habitacionales:	459 Lotes	
Lotes Comerciales:	1 Lote	
Lotes Multifamiliares:	1 Lote	
Total de Viviendas:	884 Viv	
N° de Viviendas Unifamiliarés:	459 Viv	
N° de Viviendas Multifamiliares:	425 Viv	

q) En fecha 02-dos de mayo de 2022-dos mil veintidós, mediante resolución contenida bajo el oficio número 18634/SEDUSO/2022 emitida dentro del expediente administrativo F-044/2020 se aprobó el **Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial, (comercio básico condicionado) de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VALTIA**; relativo a la superficie solicitada de **130,867.801 metros cuadrados**, la cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 912,281.992 metros cuadrados del predio identificado bajo el expediente catastral **81-000-015**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

r)

Polígono general 2ª (81-000-015):	912,281.992	metros cuadrado
Tramo de Av. Cumbres San Agustín (Incluida en proy. Ejecutivo de Cumbres San Agustín 3º Sector No. de Expediente MUYPE-265/2009:	48,314.411	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación 1,2,3,4,5,6 y 7:	729,113.471	metros cuadrados
Área Afectación CFE:	3,986.309	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	130,867.801	metros cuadrados
Área Vial:	70,316.289	metros cuadrados
Área Urbanizable:	60,551.512	metros cuadrados
Derecho de Paso SADM:	770.823	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	2,076.290	metros cuadrados
Área Municipal:	18,352.222	metros cuadrados
Área Municipal contable	13,887.565	metros cuadrados
Área Municipal a ceder (menor a 1,000m2)	4,464.657	metros cuadrados
Área Vendible:	39,352.177	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	37,842.721	metros cuadrados
Área Vendible Comercial:	1,509.456	metros cuadrados
Total de Lotes:	222	Lotes
Lotes Habitacionales:	220	Lotes
Lotes Comerciales	2	Lotes
Total de Viviendas	220	Viviendas
No. de Viviendas Unifamiliares:	220	Viviendas



- s) En fecha 01-primeros de noviembre de 2022-dos mil veintidós, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo Nº **F-034/2021**, bajo el oficio Nº 20358/SEDUSO/2022 aprobó el Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial (comercio básico condicionado) de Urbanización Inmediata, denominado VALTIA, relativo a una superficie neta a desarrollar de 130,867.801 metros cuadrados.

TERCERO. - El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por las C. C. [redacted] (Apoderado) y [redacted] (gestor).
2. Copia simple de la Escritura número 16,675-dieciséis mil seiscientos sesenta y cinco, de fecha 02-dos de enero de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, titular de la Notaría Pública número 33-treinta y tres, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa a la constitución de la sociedad denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el número 2903, folio 249, volumen 426, en fecha 21-veintiuno de febrero de 1995-mil novecientos noventa y cinco.
3. Copia simple de la Escritura Pública número 42,700-cuarenta y dos mil setecientos, de fecha 13-trece de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta Del Carmen Bonifaz Sánchez, Titular de la Notaría Pública Número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, que contiene Poder Especial para Actos de Administración otorgados por la persona moral denominada Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, División Fiduciaria. Fideicomiso No. 70294, a favor de los C. [redacted] otros. Anexan copia simple de la identificación oficial de los C. C. [redacted]
4. Copia simple de la Escritura Pública número 23,317-veintitrés mil trescientos diecisiete, de fecha 04-cuatro de diciembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al contrato de Fideicomiso de Administración de Inmueble con Reserva del Derecho de Reversión referente al Lote 2a identificado con el número de expediente catastral 18-000-015 con una superficie 912,771.02 m2. Lo anterior quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4563, volumen 294, Libro 183, sección Propiedad Unidad Monterrey, de fecha 01-primeros de junio de 2016-dos mil dieciséis.

Presenta copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en el cual se solicita la Rectificación de Medidas, del Lote 2a con superficie de 912,771.02 m2, para resultar ahora con una superficie de 912,281.99 m2, documento que fuera ratificada en fecha 20-veinte de agosto de 2020-dos mil veinte ante la fe del Licenciado Enrique Juan Kuri Gallardo, Notario Público Titular Número 84-ochenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, quedando asentado en el Acta Fuera de Protocolo bajo el número 084/66,473/20-cero ochenta y cuatro diagonal sesenta y seis mil cuatrocientos setenta y tres diagonal veinte. Lo anterior quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 3,414, Volumen: 123, Libro: 69 Sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 18-dieciocho de septiembre de 2020-dos mil veinte

5. Escrito de fecha 27-veintisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés, signado por el C. [redacted] Apoderado Legal de la institución bancaria denominada Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *Dicha solicitud se deriva de la modificación del trazo de*



la vialidad principal de la prolongación de la Av. Cumbres San Agustín, disminuyendo el área del camellón central en el tramo que se encuentra entre la avenida Lince y avenida Richard Byrd, motivado por su cercanía a pendiente pronunciada, donde se propone recorrer la misma para evitar rellenos y dejar dicha área como banquetta perteneciente a dicha sección (ancho total de 44.00 mts.), sin alterar la continuidad vial propuesta en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020. ... "

6. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VIII del apartado de Considerandos del presente resolutivo

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

CONSIDERANDO

I. Que al presente caso, resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano de Nuevo León, toda vez que se presenta un fraccionamiento cuya Factibilidad fue otorgada estando vigente el ordenamiento con lo dispuesto en el Artículo Octavo de los Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado en el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete.

II. La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 3, 7, 8, 9 inciso b) fracción II, 12 fracción XIX, XXI y XXXI, 13, 124, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151 fracciones I al VII, IX y X, 218 fracciones II y IV, 219 fracción II, 223, 224, 225, 226, 240 fracción I, 241 fracciones III y IV, 242 fracciones I y II, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 86, 89, 91, 94 y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, XVII, XVIII, L, LI y LII, 101 fracciones IV, VIII, XII y XIV, 102 fracción II, VIII, X y XVI y Transitorio Tercero, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León;

III. De conformidad con las autorizaciones descritas en el Resultado Segundo de la presente resolución, la modificación al proyecto urbanístico y plano de rasantes que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor del Municipio, en los siguientes términos:

- 1. ZONIFICACION:** La Porción del predio que nos ocupa, se ubica en una zona clasificada como **Habitacional Multifamiliar (HM)**, y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, el cual resulta aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el **Artículo Octavo** de los Transitorios de **Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y de acuerdo a lo que se indica en la tabla de Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo del plan citado, el uso Comercial está condicionado, por lo que el uso Habitacional Unifamiliar y Comercial (comercio básico condicionado) solicitado se estima permitido.

- 2. DENSIDAD:** La Porción del predio que nos ocupa, se ubica al sur de la Av. Paseo de los Leones hasta colindar a norte de la av. Puerta del Sol, y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, el cual resulta aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el **Artículo Octavo** de los Transitorios de **Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, en



su plano de densidades indica una Densidad Media de tipo **D-6** donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea; siendo una superficie a desarrollar de **13.485 hectáreas** por lo que permite un máximo de 755 viviendas, el proyecto presenta 220 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

3. **CESIÓN DE ÁREA MUNICIPAL:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establece el artículo 150 fracción V, y artículo 151 fracción II, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública. Para los usos de suelo diferentes al habitacional se deberá ceder el 7% del área vendible.

En el presente caso el proyecto presenta una superficie total de **16,345.061 metros cuadrados** como suma de áreas de cesión municipal, sin embargo **se requiere un total de área municipal de 6,511.811 metros cuadrados**; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 37,690.607 metros cuadrados (resultando para esta área vendible habitacional un área municipal requerida de 6,407.403 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (para 220 viviendas, resulta un área municipal requerida de **4,840.00 metros cuadrados**); sumando a ello **104.408 metros cuadrados** equivalente al 7% del área vendible Comercial (comercio básico condicionado) 1,491.556 metros cuadrados;

Así mismo cumple en ceder para el presente desarrollo el área municipal identificada como AM-17 con superficie de 4,939.698 m2, el área municipal identificada como AM-08 con superficie de 833.365 m2, el área municipal identificada como AMX-12 con superficie de 188.318 m2, el área municipal identificada como AMX-15 con superficie de 276.065 m2 y el área municipal identificada como AMX-18 con superficie de 274.365 m2, dando un total de 6,511.811 m2 por lo que cumple con la normatividad.

Así mismo el resto de las áreas municipales cedidas, no se consideran como parte del cálculo del cumplimiento, en tanto no se presente un proyecto al cual se encuentren asociadas. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, las cuales deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en los artículos 150, fracción V, y 151 fracción II, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Estas áreas de cesión serán inalienables e imprescriptibles, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y solo podrán utilizarse para los fines descritos, por lo que no deben cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública.

Además, las áreas para destino y equipamiento urbano público propuestas en el proyecto urbanístico, en su momento se deberán ceder a título gratuito a favor del municipio.

- IV. Que se llevó a cabo una inspección en fecha de fecha 13-trece de febrero de 2023-dos mil veintitrés, se realizó inspección para verificar lo existente físicamente, resultando las lo siguiente:

En fecha 13 de febrero del 2023, personal adscrito a esta Secretaría realizo visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio solicitado en cuanto a Preliminares, Terracerías, Drenaje Sanitario, Drenaje Pluvial, Agua



ELIMINADO: 1 Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Nº de Oficio: 25150/SEDUSO/2023
 Expediente Administrativo Nº F-002/2023
 Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes**

Potable, Red de Gas Natural, Pavimentación, Guarniciones, Red Eléctrica, Alumbrado Público, Habilitación, equipamiento y Arbolado en Área Municipal, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario, Red Telefonía y Televisión por Cable, no se han iniciado trabajos ; en Uso de Suelo del Área Colindante El predio colinda al norte, al sur y al oriente con predios baldíos, mientras que al costado poniente con fraccionamiento habitacional unifamiliar; en Ocupación de los Lotes Existentes aún no se inicia con la construcción de alguna edificación en el inmueble y tampoco se les da uso; Colindancias al Predio el predio colinda al norte, al sur y al oriente con predios baldíos, mientras que al costado poniente con fraccionamiento habitacional unifamiliar; Sección de Vialidades colindantes al predio El predio aún no se encuentra circundando o colindante con alguna vialidad ya definida; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos sobre el predio no se aprecian cuencas, arroyos o escurrimientos que los crucen o que su trayectoria sea a un costado de este; Vegetación, El predio aun cuenta con su vegetación nativa, sobre del inmueble aún no se inicia con el desmonte de la misma; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas, aun no se inicia con esta etapa; Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos aún no se inicia con esta etapa.

V. Que mediante escrito de fecha 27-veintisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés, signado por la Arq. [REDACTED] Apoderada Legal de la institución bancaria denominada Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *Dicha solicitud se deriva de la modificación del trazo de la vialidad principal de la prolongación de la Av. Cumbres San Agustín, disminuyendo el área del camellón central en el tramo que se encuentra entre la avenida Lince y avenida Richard Byrd, motivado por su cercanía a pendiente pronunciada, donde se propone recorrer la misma para evitar rellenos y dejar dicha área como banqueta perteneciente a dicha sección (ancho total de 44.00 mts.), sin alterar la continuidad vial propuesta en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020. ... "*

Modificación		
Cuadros de Áreas del Proyecto		
Área polígono general (81-000-015)	912,281.992	M2
Área fuera de tramite (Av. Cumbres de San Agustín incluida en ejecutivo de cumbres san Agustín 3º sector No. de expediente MUYPE-265/2009)	48,314.411	M2
Área fuera de tramite:	729,113.471	M2
Área Neta a Desarrollar:	134,854.110	M2
Área Afectación CFE:	3,986.309	M2
Área Vial:	72,398.465	M2
Área Urbanizable:	58,469.336	M2
Transformadores CFE (TR)	9.101	M2
Derechos de Paso S.A.D.M.	688.845	M2
Derechos de Paso Pluvial	2,244.166	M2
Área Municipal en Proyecto	16,345.061	M2
Área vendible	39,182.163	M2
Área Habitacional	37,690.607	M2
Área Comercial	1,491.556	M2
Total de Lotes	222	M2
Lotes Habitacionales	220	Lotes
Lotes Comerciales	2	Lotes
Total de Viviendas Unifamiliares	220	Viviendas

Antecedente (F-044/2020)		
Cuadros de Áreas del Proyecto		
Área polígono general (81-000-015)	912,281.992	M2
Área fuera de tramite (Av. Cumbres de San Agustín incluida en ejecutivo de cumbres San Agustín 3º sector No. de expediente MUYPE-265/2009)	48,314.411	M2
Área fuera de tramite:	729,113.471	M2
Área Afectación CFE:	3,986.309	M2
Área Neta a Desarrollar:	130,867.801	M2
Área Vial:	70,316.289	M2
Área Urbanizable:	60,551.512	M2
Derechos de Paso S.A.D.M.	770.823	M2
Derechos de Paso Pluvial	2,076.290	M2
Área Municipal en Proyecto	18,352.222	M2
Área Municipal Contable	13,887.565	M2
Área Municipal a Ceder (Menor a 1,000m2)	4,464.657	M2
Área vendible	39,352.177	M2
Área Habitacional	37,842.721	M2
Área Comercial	1,509.456	M2
Total, de Lotes	222	Lotes
Lotes Habitacionales	220	Lotes
Lotes Comerciales	2	Lotes
Total, de Viviendas	220	Viviendas
No. De Viviendas unifamiliares	220	Viviendas



VI. Que mediante el presente trámite se está solicitando, conforme el punto que antecede, la autorización de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ALBORAN (antes Valtia)**, relativo a la superficie de **134,854.110 metros cuadrados**, que forma parte de una superficie de mayor extensión de 912,281.992 metros cuadrados, del predio identificado con el expediente catastral **81-000-015**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO URBANISTICO

Cuadro de áreas	Superficie Autorizada F-044/2020	Superficie Propuesta F-002/2023	Diferencia
Área polígono general (81-000-015)	912,281.992 m2	912,281.992 m2	0.00 m2
Área fuera de trámite (Av. Cumbres de San Agustín incluida en ejecutivo de cumbres san Agustín 3º sector No. de expediente MUYPE-265/2009)	48,314.411 m2	48,314.411 m2	0.00 m2
Área fuera de trámite:	729,113.471 m2	729,113.471 m2	0.00 m2
Área Neta a Desarrollar:	130,867.801 m2	134,854.110 m2	+3,986.309 m2 (que corresponde a la área de afectación CFE)
Área Afectación CFE:	3,986.309 m2	3,986.309 m2	0.00 m2
Área Vial:	70,316.289 m2	72,398.465 m2	+2,082.176 m2 (por ajuste de proyecto)
Área Urbanizable:	60,551.512 m2	58,469.336 m2	-2,082.176 m2 (por ajuste de proyecto)
Transformadores CFE (TR)	0.00 m2	9.101 m2	+9.101 m2 (por ajuste de proyecto)
Derechos de Paso S.A.D.M.	770.823 m2	688.845 m2	-81.978 m2 (por ajuste de proyecto)
Derechos de Paso Pluvial	2,076.290 m2	2,244.166 m2	+167.876 m2 (por ajuste de proyecto)
Área Municipal en Proyecto	18,352.222 m2	16,345.061 m2	-2,007.161 m2 (por ajuste de proyecto)
Área vendible	39,352.177 m2	39,182.163 m2	-170.014 m2 (por ajuste de proyecto)
Área Habitacional	37,842.721 m2	37,690.607 m2	-152.114 m2 (por ajuste de proyecto)
Área Comercial	1,509.456 m2	1,491.556 m2	-17.90 m2 (por ajuste de proyecto)
Total, de Lotes	222	222	0
Lotes Habitacionales	220	220	0
Lotes Comerciales	2	2	0
Total, de Viviendas Unifamiliares	220	220	0



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE RASANTES

El solicitante propone modificar y ajustar los niveles de las rasantes del proyecto autorizado, derivado del ajuste al cuadro de áreas del proyecto urbanístico.

El proyecto propuesto de Modificación del Plano de Rasantes del fraccionamiento citado, contiene los niveles de calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos, y demás características que permiten la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona.

El plano de Rasantes presenta pendientes menores al 15%, cumpliendo con las recomendaciones de vialidad para este tipo de desarrollos, en donde se indica que la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento.

De acuerdo con la opinión técnica emitida por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, mediante oficio N° **DGMEP/348/2023**, de fecha 28 de abril del 2023-dos mil veintitrés, se establece una serie de lineamientos y condiciones que deberán ser considerados para la realización del proyecto:

- *Dada la ubicación del proyecto ALBORAN, al no contar con conexiones a otras vías al oriente/poniente, se considera que el flujo vehicular generado por el fraccionamiento tendrá un impacto directo en la Av. Paseo de los Leones. Esta vía, presenta actualmente un volumen vehicular de 4,316 vehículos/hora en la hora de máxima demanda, con una utilización del 74.4% de su capacidad, lo cual de traduce como una operación estable.*
- *Debido a que el desarrollo presenta un acceso sobre la Av. Linces, la cual no tiene conexión hacia las vías colindantes de los fraccionamientos vecinos; por lo que, los viajes generados por el desarrollo tendrán como origen/destino la Av. Cumbres San Agustín y por ende, Paseo de los Leones, 232 vehículos en el turno matutino y 317 vehículos durante el turno vespertino.*
- *En el análisis de capacidad vial, se estima que en un escenario futuro a 5 años, se presentara un incremento del 20% del volumen vehicular en el cruce de Av. Paseo de los Leones y Av. Cumbres de San Agustín, que implica un aumento del 9% de utilización de su capacidad vial; por lo que pasará de ser un nivel de servicio D en la actualidad, a ser un nivel de servicio E a futuro. Lo anterior, se traducirá en un flujo inestable, donde las velocidades de operación sufrirán un descenso y las condiciones de operación en la vía se verán afectadas por ello.*

Conforme a lo anteriormente descrito, en la opinión técnica de esta dirección general, considerando que el número de viajes originado por el fraccionamiento en la hora máxima demanda tendrán un impacto vial bajo dentro de su zona de influencia, y que por lo tanto no afectarán el porcentaje de ocupación en el cruce de Av. Paseo de los Leones y Av. Cumbres de San Agustín. Se considera que, la modificación de la sección transversal de la Av. Cumbres de San Agustín, entre las calles Linces y Richard E. Byrd no provocara un impacto negativo en la vía, debido a que no se ven afectados los números de carriles de la sección previamente autorizada. Asimismo, cabe resaltar que, en caso de llevarse a cabo en el futuro las recomendaciones hechas en el estudio de movilidad, se podrán mejorar las condiciones operacionales de las intersecciones ubicadas dentro de la zona de influencia, entre las que destacan la construcción de las prolongaciones de las calles Linces y Richard E. Byrd, que proporcionarán otras alternativas viales para los usuarios, lo cual, redistribuirá los viajes y reducirá las demoras en el cruce más próximo.

De acuerdo a la opinión emitida por la Dirección de General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, mediante oficio **175/IMPLANC/2023** de fecha 26 de junio del 2023-dos mil veintitrés, para determinar la



factibilidad de modificar la sección vial del trazo de la Av. Cumbres San Agustín, en el tramo de Lincas a Richard E. Byrd, se debe considerar los siguientes elementos de análisis:

1. **Tipos y características de los destinos del suelo**

En cuanto a las características de los destinos del suelo, que son los fines públicos a que se prevé dedicar determinadas zonas o predios, la **Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León (LOTAHDUNL)** que es aplicable al proyecto, establece en el artículo 105, lo siguiente:

Artículo 105.- Las zonas secundarias los usos del suelo predominantes son:

II.- Según los destinos del suelo:

“... ”

- a) **Espacios abiertos y áreas verdes.**
- b) **Infraestructura y obras complementarias.**
- c) **Equipamiento urbano.**
- d) **Vialidad y obras complementarias.**
- e) **Drenaje pluvial.**
- f) **Otras que mezclen las anteriores.**

“... ”

Por lo tanto, aunque en ambos casos de trata de destinos del suelo, la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León (LOTAHDUNL) hace una distinción entre los **espacios abiertos y áreas verdes** con respecto a la **vialidad y obras complementarias**, ya que mientras los primeros se refieren a explanadas, plazas, áreas verdes, jardines, parques y demás espacios similares, los segundos se refieren a las vialidades principales, secundarias colectoras, subcolectoras y locales entre otras vías, así como a puentes vehiculares, pasos a desnivel, puentes peatonales, entre otras obras.

2. **Características de las vialidades**

En lo concerniente al destino del suelo de vialidad y obras complementarias, estos corresponden a las vías públicas, que la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León (LOTAHDUNL) en su artículo 5, las define de la siguiente manera:

“Artículo 5.- Para los efectos de esta Ley deberá entenderse por:

“... ”

Vía pública: es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine a libre tránsito, o bien, que de hecho está ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes.”

Teniendo en cuenta lo anterior y lo que dispone el artículo 121 de la misma Ley, que señala: “El espacio que integra la Vía pública está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma”, se colige que las vías públicas deben servir para el libre tránsito y para el acceso a los predios e inmuebles colindantes, quedando delimitadas por el alineamiento oficial o lindero de la misma.

En cuanto a la clasificación vial de la Av. Cumbres San Agustín, el Plan de Desarrollo Urbano aplicable la señala como vía Colectora, que de acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León (LOTAHDUNL) en el artículo 124 fracción IV, indica: “Las vías colectoras tendrán un derecho



de vía de 24.00 metros como mínimo con dos aceras de 3.00 metros de anchura mínima cada una, que podrá incluir un camellón de 4.00 metros;"

3. **Características de las aceras**

En cuanto a la anchura que deben tener las aceras, la Ley aplicable señala el ancho mínimo que deberán tener según su jerarquía vial, que en el caso de las vialidades Colectoras son de 3 metros como mínimo, pudiendo ser de mayor anchura; en relación con lo anterior, la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, establece dentro de las Disposiciones Generales, las funciones principales que deben tener las aceras, indicando en el inciso e), lo siguiente:

"e) Se disponen las siguientes funciones principales de la acera:

- i) **Facilitar el tránsito accesible, seguro y cómodo para los peatones.**
- ii) **Ofrecer espacios para el descanso y disfrute al aire libre.**
- iii) **Promover la convivencia e interacción social en la calle.**
- iv) **Incentivar la actividad comercial para los negocios adyacentes a la banqueta.**

De tal forma que las aceras deben de tener cuando menos la anchura mínima que señala la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León (LOTAHDUNL), facilitar el tránsito seguro y cómodo de los peatones, así como ofrecer espacios para el descanso, la conveniencia e interacción social.

Por lo tanto, para el caso en revisión se recomienda atender las disposiciones mencionadas y demás aplicables en la definición del ancho vial, así como las características geométricas y elementos que debe contener la vialidad, el ancho, mínimo establecido para las aceras las que podrán ser de mayor anchura y servir para las funciones principales que estas deben tener, de acuerdo con la Ley, normas, planes y programas de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables.

En el caso de Plano de Rasantes propuesto solamente se autorizara al desarrollador los trabajos consistentes en Iniciar el trazo de calles, despalme y movimientos de tierra sobre las mismas; Se informa a los interesados de que no se autorizara el inicio de las obras de urbanización, ni la enajenación de las áreas, lotes o unidades en condominio que se pretendan urbanizar; en caso de no respetarse se le aplicarán las sanciones que se establecen en la **Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3170000030979, de fecha 25-veinticinco de julio del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$8,859.40 (OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 40/100 M.N.)**; por el desglose de los siguientes conceptos: por concepto de pago de Modificación al Proyecto Urbanístico la cantidad de \$8,496.31 (OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 31/100 M.N.); por concepto de Plano de Rasantes; \$ 363.09 (TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 09/100 M.N.); por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis, fracciones V inciso g) y VIII, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; correspondientes al fraccionamiento **ALBORAN (ANTES VALTIA)**.

VIII. Que, en el presente caso, el plano de Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes presentado se ajustan y satisfacen los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.



IX. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

Por lo anteriormente, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

A C U E R D A:

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** la **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ALBORAN (antes Valtia)**, relativo a la superficie de **134,854.110 metros cuadrados**, que forma parte de una superficie de mayor extensión de 912,281.992 metros cuadrados, del predio identificado con el expediente catastral **81-000-015** colindante al Sur del Fraccionamiento Cumbres San Agustín 2° Sector, 6ª Etapa, al Sureste del Fraccionamiento Cumbres Allegro y a la Av. Cumbres San Agustín, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Cuadro de áreas	
Área polígono general (81-000-015)	912,281.992 m2
Área fuera de tramite (Av. Cumbres de San Agustín incluida en ejecutivo de cumbres san Agustín 3º sector No. de expediente MUYPE-265/2009)	48,314.411 m2
Área fuera de tramite:	729,113.471 m2
Área Neta a Desarrollar:	134,854.110 m2
Área Afectación CFE:	3,986.309 m2
Área Vial:	72,398.465 m2
Área Urbanizable:	58,469.336 m2
Transformadores CFE (TR)	9.101 m2
Derechos de Paso S.A.D.M.	688.845 m2
Derechos de Paso Pluvial	2,244.166 m2
Área Municipal en Proyecto	16,345.061 m2
Área vendible	39,182.163 m2
Área Habitacional	37,690.607 m2
Área Comercial	1,491.556 m2
Total, de Lotes	222
Lotes Habitacionales	220
Lotes Comerciales	2
Total, de Viviendas Unifamiliares	220

SEGUNDO: Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.



TERCERO: Además, el desarrollador, (en este caso **Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, Fideicomiso 70294**); deberá cumplir con lo siguiente:

1. VIALIDAD: Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 121, 122, 123, 124 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/155/2023**, con fecha del 25-veinticinco de julio del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; se otorga el Visto Bueno de vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

1. Conforme al plano presentado, la vialidad de sentido norte – sur, cuyo ancho es de 44.00 metros, presenta una variación en su sección vial (sección "H"), al contar con una banqueteta mayor a 3.00 metros del lado oriente, manteniendo los arroyos viales y la banqueteta poniente con el mismo ancho autorizado en etapas anteriores, y disminuyendo el ancho del camellón central.

De acuerdo al oficio No. DGMEP/348/2023 de fecha 28 de abril del 2023, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la SEDUSO Monterrey informa que la modificación a la sección transversal de la vialidad en comento "no provocará un impacto negativo en la vía, debido a que no se ven afectados los números de carriles de la sección previamente autorizada."

Así mismo, mediante oficio No. 175/IMPLANC/2023 de fecha 26 de junio del 2023, el instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey comentó que "en cuanto a la anchura que deben de tener las aceras, la Ley aplicable señala que el ancho mínimo que deberán tener según su jerarquía vial, que en el caso de las vialidades Colectoras son de 3 metros como mínimo, pudiendo ser de mayor anchura".

Con base en lo anterior, se puede concluir que la sección vial propuesta para la prolongación de la Av. Cumbres de San Agustín, no afectará la operación vial de la vialidad, siempre y cuando se mantenga la continuidad vial y peatonal indicadas en el plano presentado.

2. Queda obligado el desarrollador a coordinarse con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.

Al respecto le informo que el Estudio de Movilidad presentado, elaborado por la Empresa Vargas Torres y Asociados, S.A de C.V., de fecha enero del 2023, será enviado a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para la evaluación de las propuestas viales contenidas en el mismo y su posterior dictamen. Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, el desarrollador deberá presentar el plano de propuesta vial autorizado por esa Dirección.

3. Queda obligado el desarrollador a aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
4. Queda obligado el desarrollador a garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
5. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N.L.

2. DRENAJE PLUVIAL: Considerando que la Modificación de Proyecto Urbanístico no altera el diseño urbano aprobado originalmente en el proyecto urbanístico y plano de rasantes, continúan vigentes los lineamientos indicados en los resolutivos en los cuales se aprobó el Proyecto Urbanístico en fecha 02 de mayo de 2022-dos mil veintidós, dentro del expediente administrativo N° **F-044/2020**, bajo el oficio N° 18634/SEDUSO/2022, y el Plano de Rasantes en fecha 01-



primero de noviembre de 2022-dos mil veintidós, del expediente administrativo N° F-034/2021, bajo el oficio N° 20358/SEDUSO/2022.

3. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo a la Opinión Técnica Geológica - Geotécnica emitido para resolución del expediente administrativo F-034/2021 del plano de rasantes, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, mediante oficio N° DPT/G 051/2022, de fecha 04 de julio de 2022, otorga dictamen factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

- Deberá cumplir con lo dispuesto en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.
- Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

De acuerdo al oficio N° 0692/23-DGDV-SEDUSO, de fecha 20-veinte de abril de 2023-dos mil veintitrés, emitidos por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar más de 195-ciento noventa y cinco individuos de especies como palma yuca, encino, hierba del potro, retama, tenaza, chapote, anacahuita, anacua y gavia, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.
3. Deberá **TRANSPLANTAR** 13-trece palmas yucas y 03-tres encinos que se encuentran en el predio y que interfieren con el proyecto del área vial, debiendo indicar a esta Dirección la ubicación final de la especie, así mismo deberá garantizar su calidad fitosanitaria para su preservación, en caso de ser omisos a este lineamiento esta Dirección tiene a bien iniciar un procedimiento administrativo para aplicar las sanciones correspondientes.
4. Se cuenta con antecedente de aprobación para el Proyecto de Rasantes con el número de Expediente F-034/2021, en fecha 01-uno de Noviembre del 2022-dos mil veintidós, y por esta Dirección de Ecología con número de oficio 2749/22-DGDV-SEDUSO, en fecha 13-trece de septiembre del-2022-dos mil veintidós, para el proyecto fraccionamiento VALTIA (antes VITANA), con una superficie para el área vial de 70,316.289 metros cuadrados, así también copia de factura número 12936, expedida por Vivero el Escorial, S.A. de C.V., por la cantidad de 2,594-dos mil quinientos noventa y cuatro árboles nativos de 3-tres pulgadas diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.
5. La superficie de este proyecto es de **72,398.465 metros cuadrado** y deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 711-setecientos once árboles, la cantidad de 2,626-dos mil seiscientos veintiséis árboles nativos de 3-tres pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada en este proyecto.
6. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia de 2,062.176 metros cuadrados, por lo que en este proyecto deberá repones al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 33-treinta y tres árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Hierba del Potro, Ébano, Anacua, Palo Blanco y Anacahuita. Deberá ser de 03-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.
7. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
8. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
9. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
10. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.



11. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
12. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
13. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
14. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
15. No deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
16. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
17. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retiraran del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

4. **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo a la Opinión Técnica Geológica - Geotécnica emitido para resolución del expediente administrativo F-034/2021 del plano de rasantes, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, mediante oficio N° DPT/G 051/2022, de fecha 04 de julio de 2022, otorga dictamen factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores.

- De acuerdo al Estudio Geotécnico firmado por el [REDACTED] con No. de Cédula Profesional: [REDACTED] se realizaron 9 pozos de exploración hasta una profundidad de 2.10m de los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo. Los materiales encontrados están compuestos por arcillas en tonalidades café y café oscuro con presencia de materia vegetal. Gravas y en algunos casos con fragmentos de roca chicos o medianos, se presentan zonas con afloramientos de material sedimentario tipo conglomerado y caliche. Los valores obtenidos de los ensayos realizados sobre los materiales muestreados los cuales compondrán el suelo de cimentación, se consideran satisfactorios ya que presentan valores de CBR en sitio que cumplen con lo que marca la Ley de Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Para la etapa de proyecto Ejecutivo, deberá presentar el Estudio Geotécnico, el Diseño de pavimentos Flexible y un procedimiento de relleno detallado, esto debido a que se contemplan rellenos mayores a 3.00 m de altura máxima según plano de secciones transversales.

5. **Elementos urbanos del uso público:**

Continúan vigentes los lineamientos señalados en la autorización del Proyecto Urbanístico de conformidad con el artículo 151, fracción III, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala que el fraccionador deberá de realizar las banquetas públicas, mismas que deberán de tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en



las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles.

6. **PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** En la etapa de **PROYECTO EJECUTIVO** deberá de presentar: Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7, debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 228, fracción XI, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado.

7. **SEÑALAMIENTO VIAL.**

Queda obligado el desarrollador a coordinarse con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.

el Estudio de Movilidad presentado, elaborado por la Empresa Vargas Torres y Asociados, S.A de C.V., de fecha enero del 2023, será enviado a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para la evaluación de las propuestas viales contenidas en el mismo y su posterior dictamen. Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, el desarrollador deberá presentar el plano de propuesta vial autorizado por esa Dirección.

Así mismo, de acuerdo al artículo 144 BIS, fracción II, inciso a), segundo párrafo, de Ley de de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León señala "*Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción;*" y en el inciso c) del artículo en comento señala "*c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones*", por lo que en la etapa de proyecto ejecutivo deberá contar con la revisión y autorización por parte de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía de Monterrey y la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey o quienes la sustituyan.

8. **CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZARSE:** Las edificaciones que se pretendan realizar en los lotes o unidades del conjunto habitacional sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal propuesto, deberán de cumplir con la densidad aprobada para la zona, de conformidad con lo expuesto en el punto VIII del presente dictamen, así mismo deberán de cumplir con los lineamientos de altura, coeficiente de utilización de suelo, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de absorción y área verde, remetimientos laterales, remetimiento frontal, remetimiento posterior, cajones de estacionamiento, y demás que se establezcan en las disposiciones generales en materia de construcción y desarrollo urbano que estén vigentes al momento de presentarse la solicitud de licencia de construcción correspondiente.

CUARTO: La presente no exime al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda a Autoridades Federales, Estatales y Municipales en el ámbito de su competencia



QUINTO: La validez de la autorización que por el presente instrumento se otorga, se encuentra sujeta al debido cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones impuestas al desarrollador.

SEXTO: De acuerdo al Artículo 180 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Serán sujeto de responsabilidad penal en términos del artículo 249, fracción IV, del Código Penal y demás aplicables quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes."

SÉPTIMO: De acuerdo al Artículo 144 Bis fracción I primer párrafo y fracción II inciso a) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. ...". II. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización ..."

OCTAVO: De acuerdo al Artículo 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y el proyecto de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y **no se hayan iniciado las ventas;**

NOVENO: Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio.

DÉCIMO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio, ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del Proyecto Ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

UNDÉCIMO: El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

DUODÉCIMO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos) que debidamente sellados y autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.



Gobierno
de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector).
Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría
de
**Desarrollo Urbano
Sostenible**

N° de Oficio: 25150/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-002/2023
Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes**

DECIMOTERCERO: Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

DECIMOCUARTO: Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo.

DECIMOQUINTO: Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

(Firma)
Arq. Vanessa Vida Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

(Firma)
Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos
TVNB/bjgc/lemr

Siendo las 11:25 a.m horas del día 05-cinco del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitres, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de [REDACTED] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: B. Rafael Gana Cantú

FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]

